



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen  
uitkomen

Genieten van  
het polder-  
landschap!

Luxe badkamer

Grote garage en royale berging

Tuinkamer

Parkeren op eigen terrein

## Oude Heijningsedijk 93

Heijningen

Vraagprijs € 600.000 k.k.

kijk snel verder





## Aangenaam

Wij staan graag voor u klaar als de woonspecialist in de hele gemeente Moerdijk! Als echte locals maken wij graag ook uw woondromen waar!

Wij staan  
voor u  
klaar!

## Uw vertrouwde team

### Verkoopbegeleiding

U wilt uw huis gaan verkopen? Daar helpt Van Wensen Makelaars u graag mee. Een van onze makelaars komt graag bij u langs op een door u gekozen tijdstip.

Waarin onderscheidt Van Wensen Makelaars zich? Het verkopen van uw woning is niet de kunst. Het inventariseren van uw wensen en hier samen met u een traject voor uitstippelen wel. Het doel van Van Wensen Makelaars is dat u zonder zorgen kunt verhuizen. Van Wensen Makelaars denkt vanuit uw behoeften en dit is onbegrensd.

### Aankoopbegeleiding

Waarom u zou kiezen voor een aankoopmakelaar? Van Wensen Makelaars weet het antwoord. Van Wensen Makelaars neemt u zoveel mogelijk werk uit handen en vormt een

gedegen en deskundig partner in het traject. Van Wensen Makelaars zorgt ervoor dat uw belang volledig voorop komt te staan, onderhandelen zonder emotie en met vakkennis. Van Wensen Makelaars zorgt voor een ontspannen en begrijpelijk traject.

### Taxaties

Een taxatie is een deskundige, objectieve en onafhankelijke waardebeoordeling van een woning. Van Wensen Makelaars levert snel en vakkundig een compleet en betrouwbaar rapport. Veelal zal een taxatie uitgevoerd worden voor het aanvragen van een hypotheek. Er zijn ook andere momenten waarbij een volwaardig taxatierapport gewenst is, hierbij valt te denken aan een boedelscheiding of bijvoorbeeld bij een erfenis.



Pieter van Wensen en Erwin van Waterschoot zijn allebei ingeschreven in de registers van het NRVt, het belangrijkste register voor taxeren in Nederland welke zelfs voldoet aan diverse Europese regelgeving. Verder is Van Wensen Makelaars aangesloten bij het NWWI validatie-instituut waardoor Van Wensen Makelaars voor alle banken in Nederland mag taxeren (inclusief NHG).

### Meetinstructies

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie waar wij ons conform de NVM regels aan dienen te houden is gebaseerd op de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de weergegeven gebruiksoppervlakte en inhoud.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Referenties

Eerlijkheid en transparantie staat bij Van Wensen Makelaars hoog in het vaandel. Van Wensen Makelaars gelooft erin dat je van alle kritiek kunt leren. Alle kopers en verkopers krijgen de gelegenheid om Van Wensen Makelaars ongecensureerd te beoordelen. Trots is Van Wensen Makelaars dan ook op de hoge score.



# binnenkijken

## Oude Heijningsedijk 93 Heijningen

Vrijstaande woning met volop ruimte en vrijheid en een schitterend uitzicht over het polderlandschap.



Een unieke 3D  
beleving van deze  
woning vindt u op  
onze website in  
het tabblad media  
onder virtuele tour.  
**Veel kijkplezier  
gewenst!**

*team Van Wensen.*



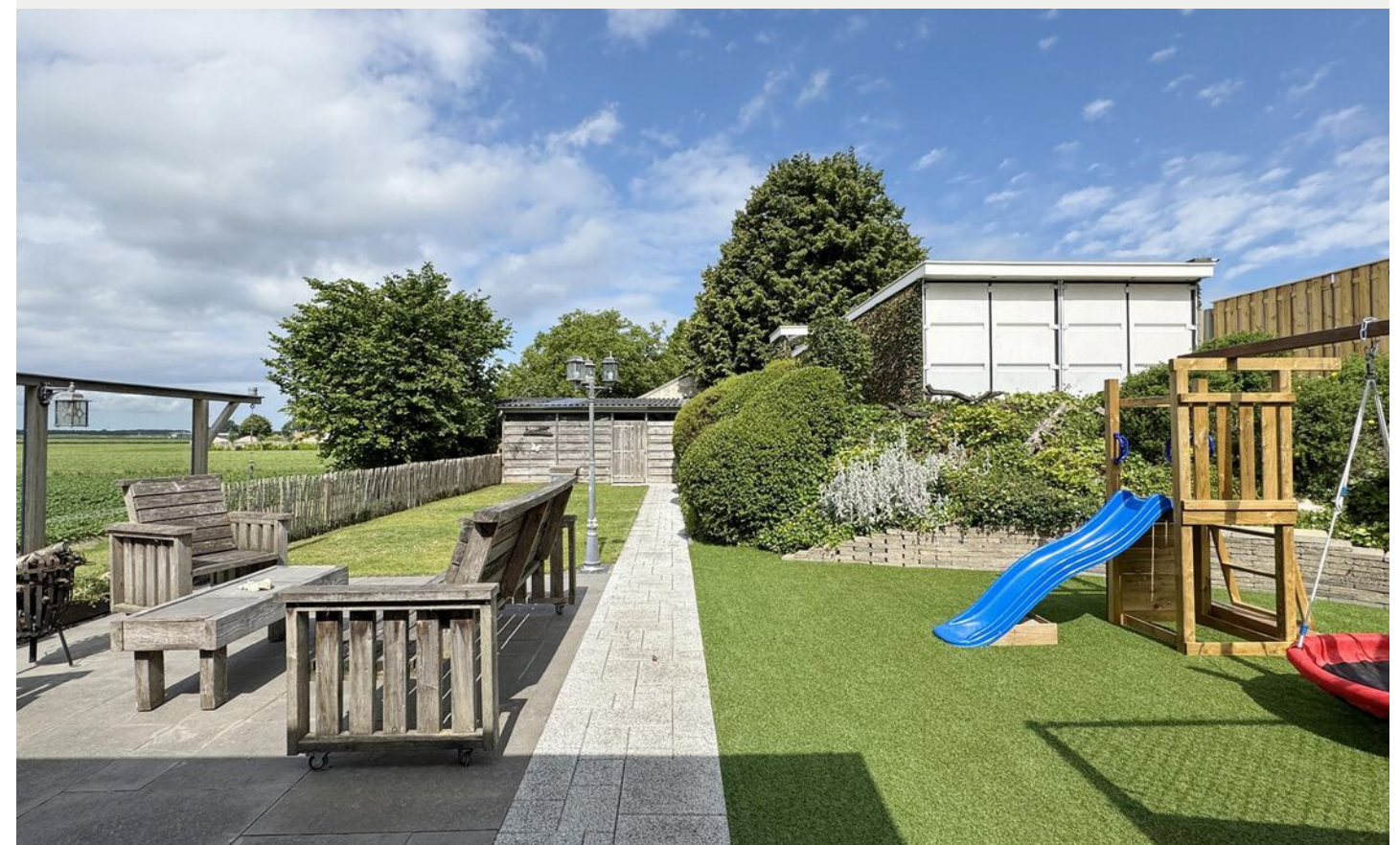


## In het kort

Het best bewaarde geheim van de dijk! Deze vrijstaande woning ervaar je door er te zijn, wát een ruimte en wat een vrijheid. Aan de zijde van de dijk zie je maar een klein stukje, maar als je eenmaal in de woning bent is het een grote verrassing. De woning is georiënteerd op de kant waar het schitterende vrije polderlandschap garantie biedt om dag in dag uit van te genieten. Dit kun je doen in de woonkamer, welke enorme ramen heeft aan deze zijde, de tuinkamer of zelfs vanuit de keuken. Op deze begane grond kom je ook nog 2 slaapkamers tegen en een luxe badkamer. Op de verdieping is de derde slaapkamer en hier ervaar je ook alle vrijheid. Op het perceel zijn diverse andere opstallen aanwezig in de vorm van een grote garage met plek voor wel 4 auto's.



Er is een royale berging voor het opbergen van tuinspullen. Parkeren is ook goed geregeld, op het eigen perceel kun je buiten de garage om nog eens 3 auto's parkeren.





# Kenmerken

## Object gegevens

Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar/-periode	1920
Ligging	Vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Garage	Elektra, elektrische deur
Schuur / berging	Voorzien van elektra

## Maten object

Aantal kamers	5
Inhoud	563 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	755 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	158 m <sup>2</sup>

## Energie & isolatie

Energie label	<b>C</b>
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hr glas
Verwarming	Cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Warmwater	Cv ketel
Bouwjaar C.V. ketel	2023

## Tuingegevens

Tuin	Zijtuin
Tuin diepte / lengte	11 m
Tuin breedte	18.4 m
Ligging	Zuid
Kwaliteit	Verzorgd



Badkamer met luxe wellness douche.

## Indeling

### Begane grond:

Entree met hier de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en verder is er toegang tot de woonkamer en een zijhal.

Deze zijhal biedt toegang tot de verdieping middels een vaste trap, de slaapkamer, de badkamer en een tweede toiletruimte.

De tweede toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. De badkamer is ook geheel betegeld en hier tref je een dubbele wastafel in meubel, luxe wellness douche en een ligbad.

Als je de slaapkamer binnenstapt vallen direct de mooie oude spanten op welke in het zicht zijn gebleven. De slaapkamer is van een goed formaat, wat een luxe gevoel levert dit op. Vanuit deze slaapkamer is een tweede slaapkamer te bereiken. Mocht je deze helemaal afzonderlijk willen maken, dan kun je een gang maken bij de eerste slaapkamer en deze is daarna nog steeds ruim te noemen.

De tweede slaapkamer is ook van een leuk formaat. Hier is een grote vaste kast aanwezig met schuifvanden en er is een vlioztrap naar een royale bergzolder welke circa 2,18 hoog is en dus op stahoogte. Verder is deze ruimte helemaal voorzien van een vloer en er is daglicht.

We gaan door naar de woonkamer. Wat een enorm gave ruimte is dit. Twee mooie, zeer grote ramen zorgen voor een uitzicht waar je tot op heden alleen van kon dromen. Je kijkt van links tot rechts weg over het mooie polderlandschap. De kamer is in L-vorm en er is plek genoeg voor een grote bank en royale eettafel. Middels een airconditioning kun je het klimaat regelen in deze ruimte.

Vanuit de woonkamer is de keuken te bereiken en ook deze is weer ruim van opzet. Er is een inrichting in hoekopstelling met een ingebouwde vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Verder is er nog een wandopstelling met koelkast, vriezer, oven en magnetron.





De keuken biedt toegang tot een hal met hier maatwerk meubilair voor de garderobe. Deze hal biedt ook toegang tot de tuinkamer. De tuinkamer is rondom voorzien van glas. Er zijn diverse openslaande deuren en er is een glaswand welke weggeschoven kan worden. Een houtkachel zorgt voor een behaaglijkheid op de koude dagen.

De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de tuinkamer, hier is wel en voorbereiding voor verwarming.

#### **Eerste verdieping:**

Overloop met dakkapel en toegang tot de bergruimte en de derde slaapkamer.

De bergruimte is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur en ook is de cv-ketel hier gesitueerd (Intergas HRe combi 2023).

De derde slaapkamer is voorzien van een dakkapel en bergruimte achter de knieschotten. Een groot raam biedt een mooi uitzicht over de polder.

#### **Tuin:**

De tuin is met grote zorg aangelegd. Direct bij de tuinkamer is een groot terras gemaakt met een scherm van glas om uit de wind te kunnen genieten en toch het zicht te behouden. Vanuit hier kun je een oprit bereiken welke toegang biedt tot de straat. De oprit is af te sluiten met een hekwerk aan de kant van de straat en aan de kant van de tuin.

Verder is er een groot kunstgazon waar de kids lekker kunnen spelen en er zijn volgroeide borders en een stuk echt gras.

Helemaal achterin de tuin is een afsluitbare overkapping gemaakt waar je mooi de tuinspullen kwijt kunt. Vanuit hier is nog een schuur te bereiken. Beide ruimtes zijn voorzien van elektra.

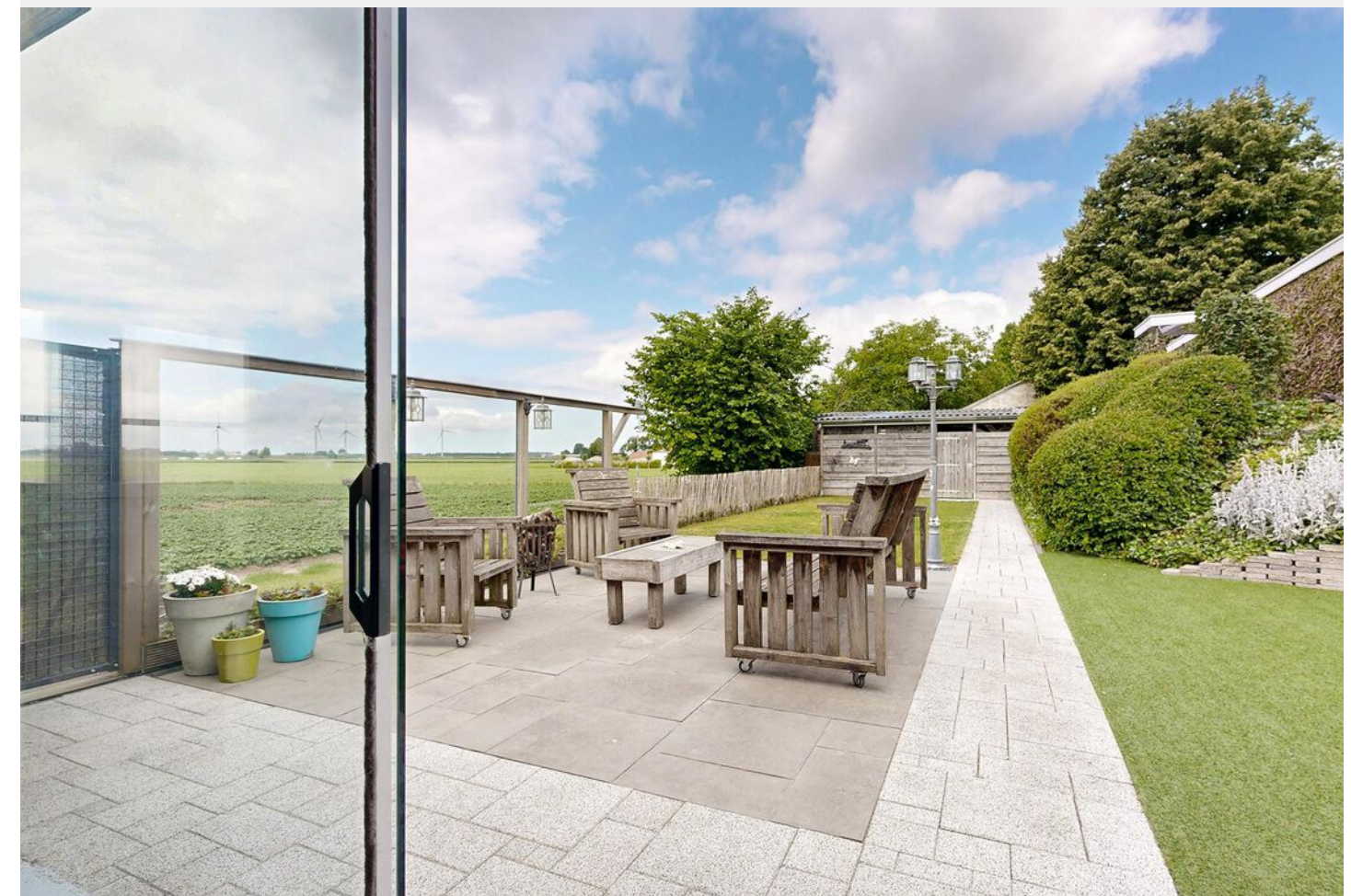
Bovenaan de dijk en tevens vanuit de tuin te bereiken kom je een grote garage met berging tegen. Het eerste gedeelte is voorzien van twee elektrisch te bedienen sectionaaldeuren. Hier is ook een gootsteen aanwezig met water. Vanuit de garage loop je door naar de berging.

Deze berging is van een goed formaat, er is ook weer elektra en je kunt de deuren openen naar de oprit. Er is ook nog een afgesloten ruimte welke geheel geïsoleerd is.

Als laatste kun je nog vanuit de tuin een terras bereiken welke achter de woning is gelegen. Hier kun je nog heerlijk zitten en eindeloos turen over de polder.

#### **Algemeen:**

- De tijdelijke wegversmalling voor het perceel is een pilot. Indien gewenst door kopers, wordt deze niet omgezet in een definitieve wegversmalling.







## Entree

Entree met hier de geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en verder is er toegang tot de woonkamer en een zijhal.



## Woonkamer

We gaan door naar de woonkamer. Wat een enorm gave ruimte is dit. Twee mooie, zeer grote ramen zorgen voor een uitzicht waar je tot op heden alleen van kon dromen. Je kijkt van links tot rechts weg over het mooie polderlandschap. De kamer is in L-vorm en er is plek genoeg voor een grote bank en royale eettafel. Middels een airconditioning kun je het klimaat regelen in deze ruimte.











## Keuken

Vanuit de woonkamer is de keuken te bereiken en ook deze is weer ruim van opzet. Er is een inrichting in hoekopstelling met een ingebouwde vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Verder is er nog een wandopstelling met koelkast, vriezer, oven en magnetron.







## Hal en tuinkamer

De keuken biedt toegang tot een hal met hier maatwerk meubilair voor de garderobe. Deze hal biedt ook toegang tot de tuinkamer. De tuinkamer is rondom voorzien van glas. Er zijn diverse openslaande deuren en er is een glaswand welke weggeschoven kan worden. Een houtkachel zorgt voor een behaaglijkheid op de koude dagen.











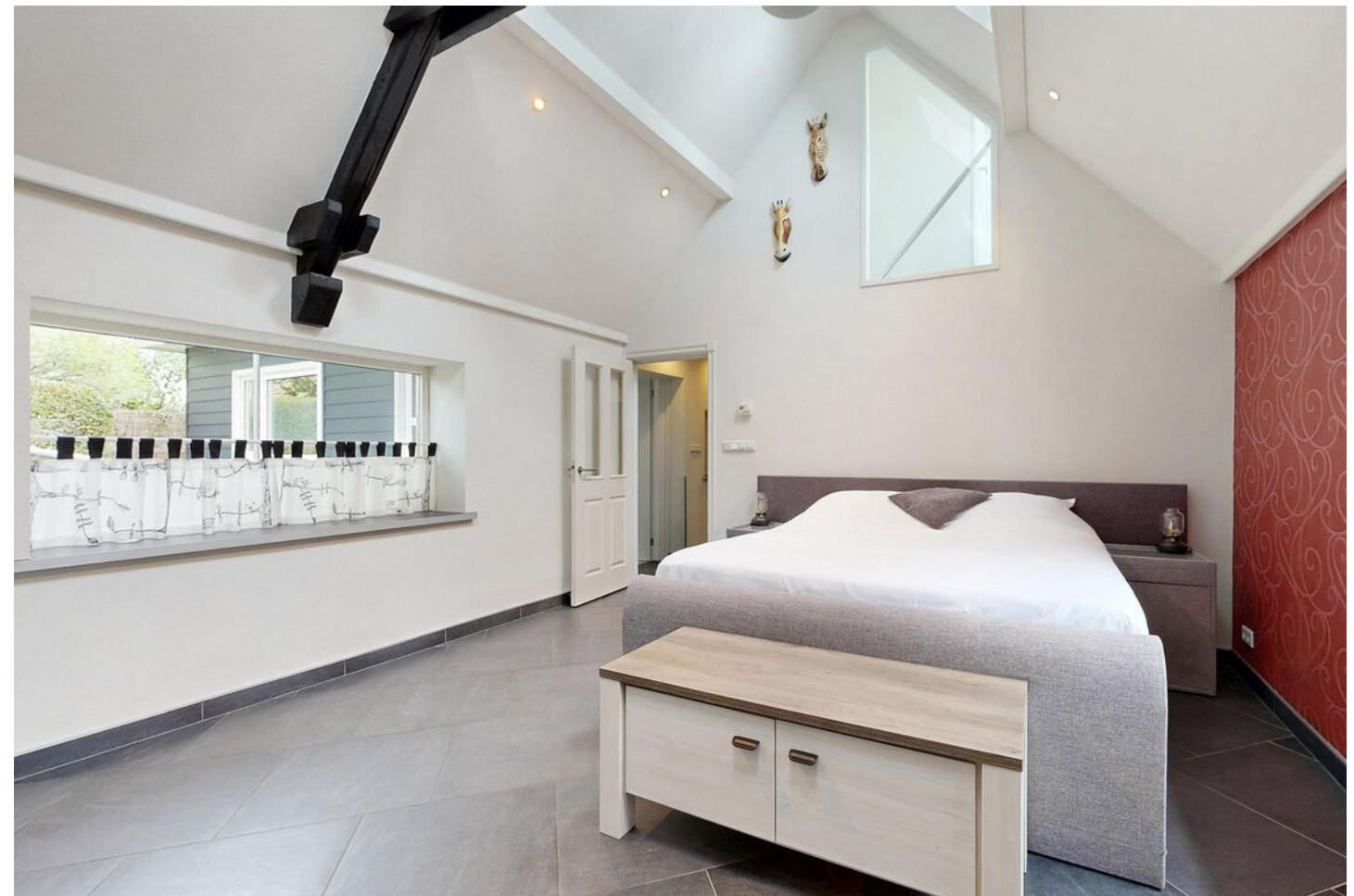
## Zijhal

De zijhal biedt toegang tot de verdieping middels een vaste trap, de slaapkamer, de badkamer en een tweede toiletruimte.



## Slaapkamer

Als je de slaapkamer binnenstapt vallen direct de mooie oude spanten op welke in het zicht zijn gebleven. De slaapkamer is van een goed formaat, wat een luxe gevoel levert dit op. Vanuit deze slaapkamer is een tweede slaapkamer te bereiken. Mocht je deze helemaal afzonderlijk willen maken, dan kun je een gang maken bij de eerste slaapkamer en deze is daarna nog steeds ruim te noemen.







De tweede slaapkamer is ook van een leuk formaat. Hier is een grote vaste kast aanwezig met schuifwanden en er is een vlioztrap naar een royale bergzolder welke circa 2,18 hoog is en dus op stahoogte.

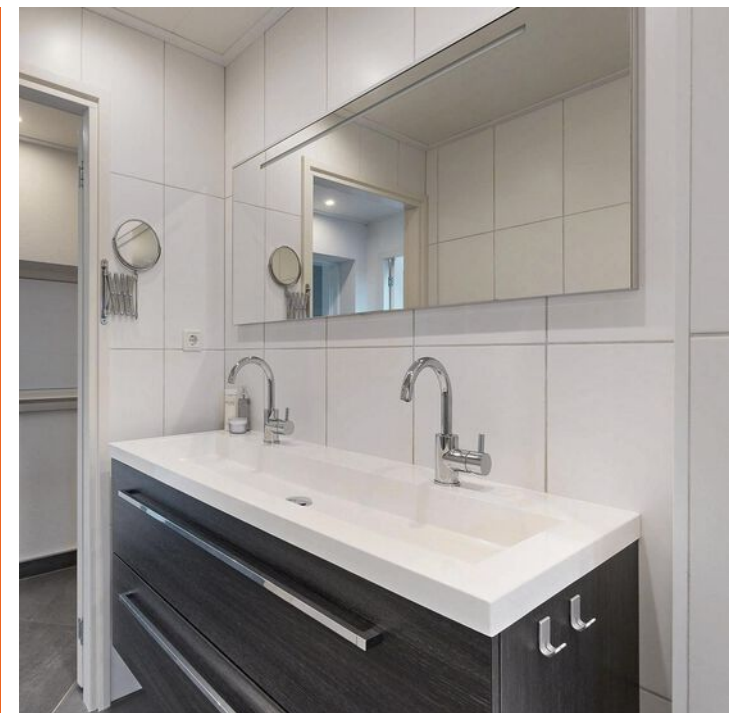






**Badkamer**

De badkamer is geheel betegeld en hier tref je een dubbele wastafel in meubel, luxe wellness douche en een ligbad.







## 1e verdieping

Overloop met dakkapel en toegang tot de bergruimte en de derde slaapkamer.







## Bergruimte en slaapkamer

De bergruimte is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur en ook is de cv-ketel hier gesitueerd (Intergas HRe combi 2023).

De derde slaapkamer is voorzien van een dakkapel en bergruimte achter de knieschotten. Een groot raam biedt een mooi uitzicht over de polder.







## Tuin

De tuin is met grote zorg aangelegd. Direct bij de tuinkamer is een groot terras gemaakt met een scherm van glas om uit de wind te kunnen genieten en toch het zicht te behouden. Vanuit hier kun je een oprit bereiken welke toegang biedt tot de straat. De oprit is af te sluiten met een hekwerk aan de kant van de straat en aan de kant van de tuin.







Verder is er een groot kunstgazon waar de kids lekker kunnen spelen en er zijn volgroeide borders en een stuk echt gras.

Helemaal achterin de tuin is een afsluitbare overkapping gemaakt waar je mooi de tuinspullen kwijt kunt. Vanuit hier is nog een schuur te bereiken. Beide ruimtes zijn voorzien van elektra.







## Garage en berging

Bovenaan de dijk en tevens vanuit de tuin te bereiken kom je een grote garage met berging tegen. Het eerste gedeelte is voorzien van twee elektrisch te bedienen sectionaaldeuren. Hier is ook een gootsteen aanwezig met water. Vanuit de garage loop je door naar de berging. Deze berging is van een goed formaat, er is ook weer elektra en je kunt de deuren openen naar de oprit. Er is ook nog een afgesloten ruimte welke geheel geïsoleerd is.







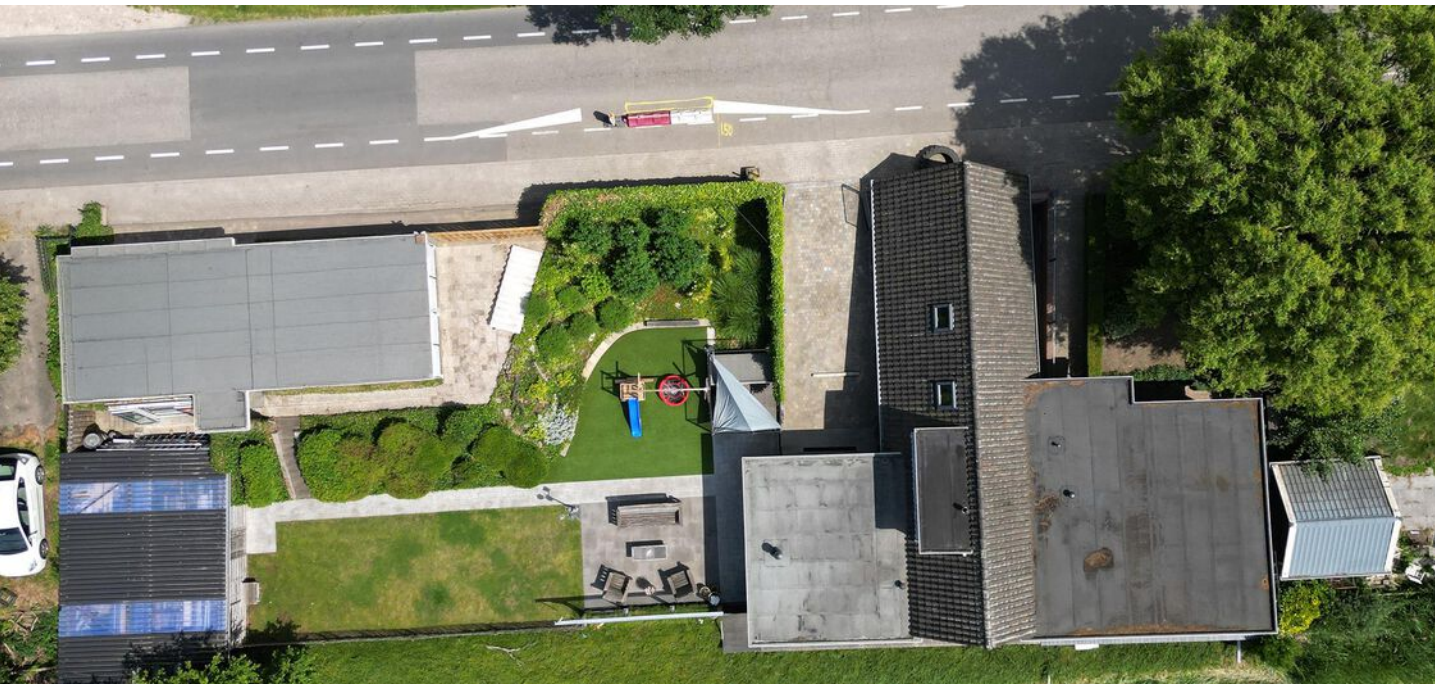
Als laatste kun je nog vanuit de tuin een terras bereiken welke achter de woning is gelegen. Hier kun je nog heerlijk zitten en eindeloos turen over de polder.









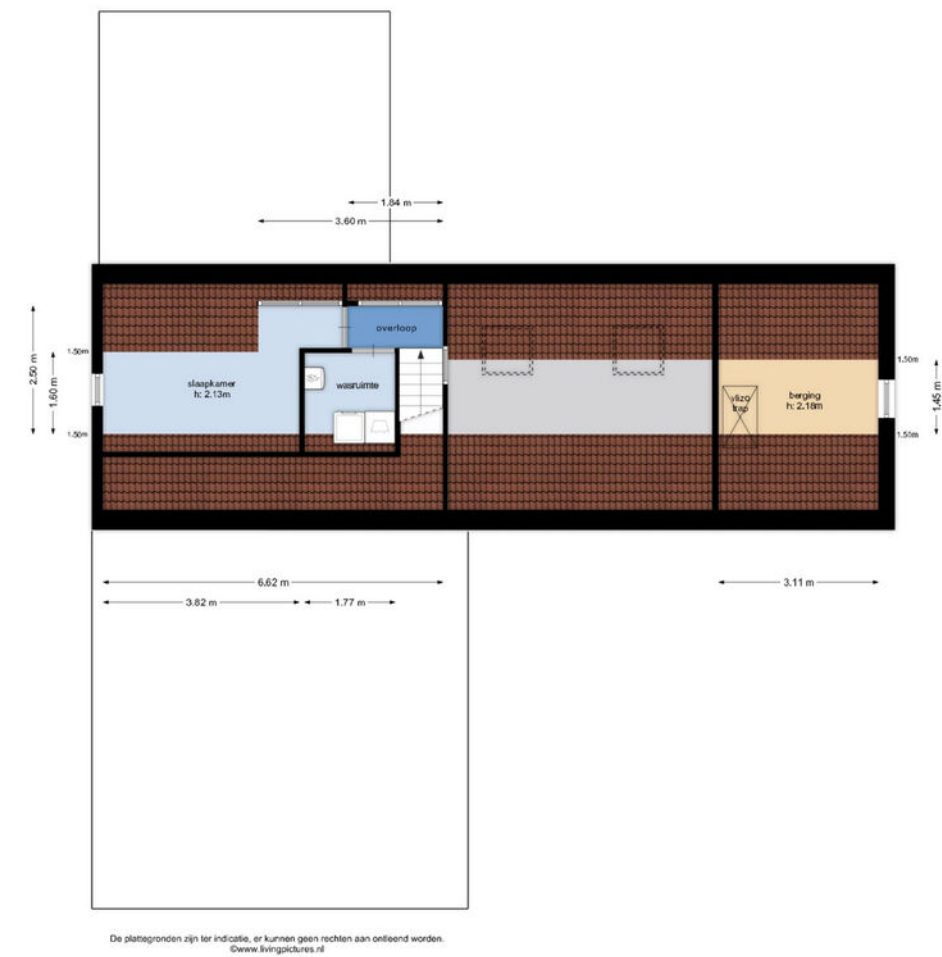




## Plattegrond begane grond

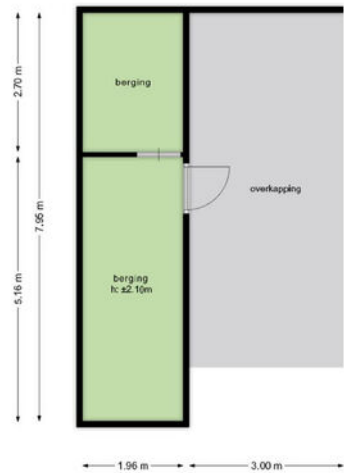


## Plattegrond 1e verdieping





Plattegrond berging



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl

Plattegrond garage en berging



De plattegronden zijn ter indicatie, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
©www.livingpictures.nl





# Kadastrale kaart



# Locatie

**Oude Heijningsedijk 93**  
4794 RC, Heijningen  
Noord-Brabant





# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
lampen in de slaapkamers		X	
kasten in de slaapkamer		X	
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Vitrages		X	
Rolgordijnen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Laminaat	X		
Plavuizen	X		
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Spiegelwanden	X		
Schilderij ophangstelsysteem			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
Afzuigkap	X		
Magnetron	X		
Oven	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	X		
Toiletrolhouder	X		
Toiletborstel(houder)	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)
Fontein	X		
Ligbad	X		
Douche (cabine/schermbord)	X		
Wastafel	X		
Wastafelmeubel	X		
Toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
CV-installatie	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Camera's			X
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Klimrek		X	
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Hondenhok		X	
(Sier)hek	X		
Sproeiers gazon	X		
Betonnen trap			X





## Aantekeningen



**Wij staan voor u klaar.  
Dag in, dag uit.**

Onze score op basis van **309 beoordelingen**



**9,4**

**9,0**

Verkoper Wethouder  
Trompersstraat 3  
Alles goed en netjes geregeld. Er  
wordt snel gereageerd op  
vragen. We zouden hun zou  
weer als makelaar inschakelen.

**10**

Verkoper Pieter van  
Oldenborghlaan 41  
Wij zijn erg te spreken over van  
Wensen Makelaardij in Klundert.  
Komt al zijn afspraken na en is  
deskundig en hulpvaardig. In 1  
woord TOP.

**10**

Verkoper Hoogmade 17  
Het contact met de makelaar  
is heel fijn. Alles wordt voor je  
geregeld. Op iedere vraag  
heel snel antwoord. Ook het  
admini-stratieve personeel is  
heel goed. Kortom, een  
geweldige make-laar met  
een hele goede service.

Bekijk alle  
recensies en  
beoordelingen  
op **funda.nl**

*eerlijk en oprecht*





Bekijk jouw  
mogelijkheden

### Bereken je hypotheek

Bereid je voor op [rabobank.nl/hypotheek](http://rabobank.nl/hypotheek). Wij adviseren je graag. Voor een afspraak mail [FinancieelAdvies.wbn@rabobank.nl](mailto:FinancieelAdvies.wbn@rabobank.nl)

Kom maar op met de toekomst

**BRAVO**  
ERHUIZINGEN  
uw verhuizing onze zorg

Bel ons voor een  
scherpe offerte

**0168 - 700534**

## Méér dan alleen verhuizingen!



Verhuizingen



Eigen opslag



Verhuur/verkoop  
van verhuis-  
materiaal



Schilderen, raam- en  
vloerbekleding en  
andere klussen

### Wist u dat...

we nog vele andere diensten aanbieden. Wilt u dat we de gordijnen alvast ophangen, de vloeren leggen of het schilderwerk verzorgen? Niets is ons te gek. Samen met uw vaste verhuisbegeleider bespreekt u al uw wensen door. Vervolgens heeft u daar geen omkijken meer naar.



Onze 7 dagen service is voornamelijk bedoeld voor klanten die naar een zorginstelling verhuizen. U krijgt te horen dat u een woning toegewezen krijgt en dat u er snel in moet. Wanneer u de sleutel krijgt heeft u 7 dagen de tijd om de woning te betrekken.

Misschien moet er een nieuwe vloer in of wilt u nieuwe vitrage en gordijnen. Wij kunnen alles in 7 dagen realiseren inclusief uw verhuizing. Vraag naar onze voorwaarden.



Rabobank

[info@bravoverhuizingen.nl](mailto:info@bravoverhuizingen.nl) [www.bravoverhuizingen.nl](http://www.bravoverhuizingen.nl)



Klant-  
tevredenheid,  
dat is waar het  
bij ons om gaat!



# van wensen makelaars.

Waar woondromen uitkomen.

**Droom je van een eigen appartement?  
Een ruim familiehuis in een kindvriende-  
lijke wijk? Of juist een toegankelijke  
woning met alle voorzieningen in de  
buurt. Deel je woonwensen met ons en  
ontdek nieuwe mogelijkheden voor nu,  
en later.**

Van Wensen Makelaars denkt met je mee en regelt alles wat nodig is voor een succesvolle verkoop en aankoop van je droomwoning. Daarin gaan we verder dan de gebruikelijke dienstverlening, want alleen zo worden woonwensen werkelijkheid. Ben je weer toe aan een nieuwe stap? Ook dan staan we voor je klaar. Met al onze lokale ervaring en expertise, maar vooral: betrokken, betrouwbaar en met een frisse blik op jouw woondromen.





- ✓ Verkoop
- ✓ Taxaties
- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Verhuur
- ✓ Aankoopbegeleiding
- ✓ Financieel advies

Mogen wij  
óók uw  
makelaar  
zijn?

**Verkocht**



**van wensen  
makelaars**

Van Wensen Makelaars B.V.  
Zevenbergsepoort 3  
4791 AD Klundert  
☎ 0168 401 467  
✉ [info@vanwensenmakelaars.nl](mailto:info@vanwensenmakelaars.nl)



**van wensen  
makelaars**

Waar woondromen uitkomen